PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

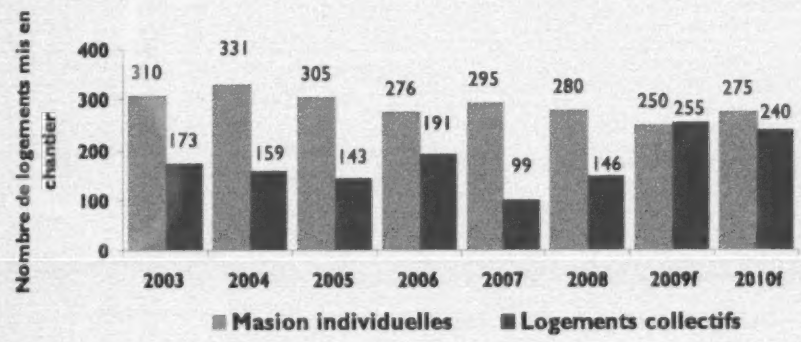
Date de diffusion : automne 2009

L'afflux de migrants soutient le marché de l'habitation

L'afflux de migrants et les bas taux hypothécaires alimenteront la vitalité du marché de l'habitation cette année et l'an prochain. On s'attend à ce que la construction résidentielle se redresse en 2010, après avoir ralenti en 2009. La reprise économique devrait s'installer en 2010 et entraîner une légère accélération de la croissance qui viendra mettre fin au ralentissement de l'économie provinciale ayant marqué 2009. Dans l'ensemble, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard se porte mieux que celle de beaucoup d'autres régions du pays, une situation qui s'explique notamment par les efforts déployés par la province afin de diversifier l'économie en s'éloignant

Figure 1

Ralentissement de la construction de logements individuels et collectifs durant la période de prevision



Source: SCHL

Table des matières

1 L'afflux de migrants soutient le marché de l'habitation

3 Le taux d'inoccupation fléchira en 2010

3 Les ventes MLS® vont remonter en 2010

4 La construction résidentielle restera vigoureuse en 2010

5 Resumé des prévisions

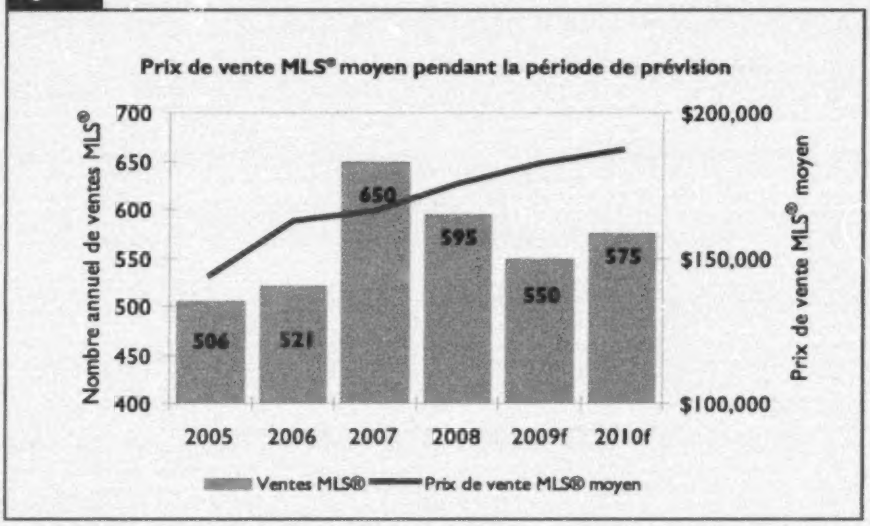
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

des secteurs traditionnels que sont l'agriculture et le tourisme. Une importante source de croissance pour l'économie locale a été le secteur de la technologie, notamment celui de l'aérospatial, qui a enregistré une hausse des ventes et de l'emploi durant la première partie de l'année. Ces résultats contribuent à atténuer l'effet global du recul observé en 2009 dans certains des secteurs plus traditionnels. Au premier semestre, le nombre de touristes étrangers venus visiter l'Île a chuté, et la demande de mollusques et crustacés demeure faible. En revanche, côté agriculture, la pomme de terre se porte bien : ses produits ont affiché un bon rendement, comme en témoigne la valeur des exportations. L'économie locale est aussi soutenue par les divers programmes de stimulation mis en place par le gouvernement.

Figure 2



Source: chambre immobilière de l'I.P.É., SCHL (prévisions)

Dans la région de Charlottetown, l'emploi devrait accuser un léger repli cette année, pour ensuite connaître une croissance modérée en 2010. Le recul de l'emploi enregistré à Charlottetown durant les trois premiers trimestres de 2009 a touché tous les secteurs d'activité, sauf celui de la fonction publique, où le nombre d'emplois a présenté une faible hausse. Malgré la modeste diminution de l'emploi observée en 2009, la capitale provinciale demeure plus attrayante que d'autres régions de l'île pour les personnes en quête de travail. C'est d'ailleurs ce qui explique l'urbanisation de la province; les résidents des régions rurales continuent d'affluer vers la capitale.

Le bilan migratoire positif de la province est un des facteurs importants ayant alimenté la vigueur du marché de l'habitation durant les sept dernières années. En juillet 2009, la population estimative de l'Île-du-Prince-Édouard était de 140 985 et dépassait de 1 534 (1,1 %) son niveau de 2008. Bien que cette hausse résulte tant de l'accroissement naturel que de la migration, c'est cette dernière qui y a le plus contribué. De juillet 2008 à juillet 2009, la province a accueilli 1 793 immigrants étrangers – du jamais vu depuis que des données sont recueillies à ce sujet, c'est-à-dire depuis 1971. Ce bond de l'immigration internationale s'explique surtout par les efforts accrus déployés par la province pour attirer des gens d'autres pays. Les résultats obtenus en 2007 et 2008 devraient marquer le début d'une nouvelle tendance à la hausse de la migration internationale. De fait, les données provisoires de 2009 indiquent que cette année pourrait bien surpasser les deux précédentes. Le marché de l'habitation local profite de cette conjoncture, car beaucoup de ces ménages viennent s'installer dans la capitale, ce qui alimente la demande d'habitations, tous modes d'occupation confondus.

Ces données concernant l'immigration sont favorables, mais elles s'appliquent uniquement à l'ensemble de la province; le bilan migratoire de la capitale, lui, surpasse celui de la province année après année. Durant la période visée par le dernier recensement (celui de 2006), l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui englobe la totalité de la zone urbaine entourant la ville, a vu sa population croître de 1 391 personnes (+2,4 %), résultat de l'afflux migratoire, surtout, et, dans une moindre mesure, de l'accroissement naturel de la population. D'ordinaire, environ 70 % des personnes venant s'installer dans la région de la capitale proviennent d'ailleurs dans la province, et le reste sont originaires d'autres régions du Canada. Ces proportions, qui étaient restées à peu près les mêmes depuis le début des années 1990, ont commencé à changer en 2006. Deux facteurs sont à l'origine de cette évolution : la migration des habitants vers l'ouest et l'afflux récent d'immigrants internationaux. Comme on l'a déjà signalé, l'immigration internationale devrait, selon les prévisions, être encore plus forte cette année qu'en 2008 en raison de la réussite des programmes provinciaux auprès des nouveaux

arrivants. Cette hausse sera particulièrement profitable pour la région de la capitale, qui semble avoir la faveur de la majorité des migrants accueillis par la province. Cette tendance devrait continuer de stimuler le marché de l'habitation local durant la période visée par les prévisions, car elle alimentera la croissance démographique.

Compte tenu de la conjoncture décrite ci-dessus, on s'attend à ce que le marché de l'habitation de Charlottetown connaisse une activité plus vive qu'en 2008. La performance exceptionnelle du segment des logements collectifs – selon les résultats des trois premiers trimestres, le nombre d'unités commencées touchera en 2009 son niveau le plus élevé depuis 1988 – l'emportera sur la baisse des mises en chantier de maisons individuelles observée depuis le début de l'année. Ces dernières devraient diminuer de 25 % en 2009 par rapport à 2008, un recul qui ne surprend personne étant donné le grand nombre d'acheteurs éventuels qui ont décidé de mettre sur la glace leur projet d'acquérir une habitation. De plus, à Charlottetown comme dans l'ensemble du pays, le segment des maisons individuelles a connu sept années consécutives de croissance fulgurante. Le recul de 2009 est donc perçu comme un retour du marché à des niveaux plus susceptibles de se maintenir. En revanche, le segment des logements collectifs enregistrera cette année une production quasi record; il doit sa vitalité à plusieurs facteurs. La hausse des mises en chantier de logements collectifs a créé temporairement une offre excédentaire de logements locatifs qui ne s'est entièrement résorbée qu'à la fin 2007. Un des sous-segments où les mises en chantier sont restées très élevées est celui des logements collectifs pour propriétaires-occupants. La hausse de production enregistrée dans cette catégorie s'explique surtout par le prix relativement abordable des jumelés et des maisons en rangée par comparaison à celui des maisons individuelles. Malgré l'augmentation des mises en chantier de jumelés attendue en 2009 et 2010, on prévoit que le marché de l'habitation connaîtra un ralentissement global durant la période visée par les prévisions.

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Le taux d'inoccupation fléchira en 2010

La demande étant demeurée constante sur le marché locatif, le taux d'inoccupation devrait accuser un léger repli en 2009. De 2,3 % en octobre 2008, il descendra à 2,0 % en octobre 2009 puis à 1,8 % en octobre 2010, année où il continuera de régresser sous l'effet de la demande soutenue de logements locatifs chez les nouveaux arrivants.

Quant au loyer moyen, on peut s'attendre à ce qu'il connaisse en 2009 une hausse supérieure à la moyenne, vu que la Commission de réglementation et d'appels de l'Île a approuvé, vers la fin de 2008, une majoration de 5 % pour les logements dont le chauffage est inclus. Les augmentations de loyer devraient être moins élevées en 2010, année où le taux de majoration permis descendra à 2 %. Le loyer moyen des logements de deux chambres passera ainsi à 715 $ en 2009, puis à 735 $ en 2010.

Les ventes MLS® vont remonter en 2010

Le nombre de ventes MLS® d'habitations dans la région de Charlottetown devrait diminuer légèrement cette année, pour ensuite se remettre à croître l'an prochain. Depuis 2000, le volume des transactions effectuées à Charlottetown n'a glissé qu'une seule fois sous la barre des 500, mais on ne s'attend pas à ce que cela se produise en 2009 et 2010. Selon les prévisions, le nombre de ventes sera inférieur au total de 2008, lequel était toutefois un record absolu pour la capitale provinciale. En revanche, certains aspects de l'économie favoriseront la demande de logements existants : la croissance de l'emploi devrait reprendre en 2010, les taux d'intérêt resteront bas, et la progression des prix des habitations neuves contribuera à soutenir les ventes MLS®, car elle incitera certains acheteurs à opter pour un logement existant.

On prévoit que la croissance du prix moyen ralentira en 2009, après s'être chiffrée à près de 30 000 $ au cours des deux années précédentes.

Cette hausse du prix de l'immobilier à l'échelle locale tient en partie à l'activité accrue dans la région de Stratford, où les habitations sont généralement de construction récente et donc plus chères. La demande a en outre augmenté pour les propriétés donnant sur l'eau ou offrant une vue sur l'eau, lesquelles présentent généralement les prix les plus élevés dans la province. Le prix MLS® moyen devrait atteindre 187 000 $ d'ici la fin de 2010.

La construction résidentielle restera vigoureuse en 2010

Dans l'AR de Charlottetown, la construction résidentielle devrait s'intensifier en 2009 grâce au segment des logements collectifs, pour ensuite ralentir en 2010. Le nombre élevé d'appartements et de maisons en rangée mis en chantier durant les trois premiers trimestres de 2009 a contribué à faire monter l'activité globale au-dessus des niveaux de 2008, et la vitalité de ces deux sous-segments continuera de soutenir le secteur de la construction résidentielle au début de 2010. Les mises en chantier de jumelés destinés au marché de la propriété resteront relativement nombreuses durant les deux prochaines années. La demande de jumelés s'explique par leur popularité auprès des accédants à la propriété, qui en demeureront friands au cours de la période de prévisions. Les accédants ayant une nette préférence pour les unités neuves, la demande sera en partie satisfaite par le segment des jumelés, où les prix sont moins chers que dans la catégorie des maisons individuelles.

Du côté des maisons individuelles, les mises en chantier devraient se replier durant la période visée par les prévisions. Ce ralentissement tiendra notamment à la montée des prix des habitations neuves, qui a incité certains acheteurs à acquérir un logement existant. Toutefois, l'afflux de personnes venant s'installer dans l'île devrait, dans une certaine mesure, faire contrepoids à ce facteur. On prévoit donc que 250 maisons individuelles seront amorcées en 2009 et à peu près autant (275) en 2010.

Depuis qu'elles ont touché en 2002 leur sommet le plus élevé (143) en 15 ans, les mises en chantier de logements locatifs à Charlottetown ont diminué chaque année, à une exception près. Cette tendance à la baisse s'est inversée en 2009, car les promoteurs ont profité des bas taux d'inoccupation et des taux d'intérêt avantageux pour entamer de nouveaux immeubles. On prévoit donc que les mises en chantier de logements locatifs resteront supérieures à la moyenne des dix dernières années en 2009 et 2010.

Resumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	634	650	595	550	-7.6	575	4.5
Inscriptions nouvelles MLS®	783	817	975	940	-3.6	900	-4.3
Prix moyens MLS® ($)	153,549	166,244	175,231	183,000	4.4	186,000	1.6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	276	295	280	250	-10.7	275	10.0
Logements collectifs	191	99	146	255	74.7	240	-5.9
Tous types de logement confondus	467	394	426	505	18.5	515	2.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	186,774	192,477	207,361	213,000	2.7	217,000	1.9
Prix médian ($)							
Logements individuels	175,000	180,000	200,000	206,000	3.0	209,000	1.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2.2	1.3	1.4	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.8	4.3	2.3	2.0	-0.3	2.2	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	638	659	672	715	-	735	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-	3.83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-	5.75	-
Nombre annuel d'emplois	32,175	32,450	32,925	32,500	-1.3	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	1.8	0.9	1.5	1.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	7.6	6.6	7.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette	-111	384	1,203	1,525	26.8	825	-45.9

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64265_2009_B02